7. 2. 2013

ID: 88860

Neplatnost právního úkonu

Volba obchodního zákoníku pro regulaci zprostředkovatelské smlouvy uzavřené s fyzickou osobou v postavení spotřebitele směřuje ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 23 Cdo 2589/2010, ze dne 30.10.2012)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně R. SPEKTRUM, a.s., se sídlem v P., zastoupené JUDr. F.H., advokátem, se sídlem v B., proti žalovaným 1. MUDr. J. K., a 2. J. K., oběma zastoupeným JUDr. PhDr. J.S., advokátem, se sídlem v B., o zaplacení částky 118 405 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Kroměříži pod sp. zn. 6 C 242/2007, o dovolání prvního žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 8. prosince 2009, č. j. 47 Co 225/2008-144, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. prosince 2009, č. j. 47 Co 225/2008-144, ve výrocích pod body I, III a IV a rozsudek Okresního soudu v Kroměříži ze dne 23. května 2008, č. j. 6 C 242/2007-105, ve výroku pod bodem I v části, ve které bylo prvnímu žalovanému uloženo, aby zaplatil žalobkyni částku 118 405 Kč s úroky z prodlení od 13. 10. 2007 do zaplacení ve výši stanovené v tomto výroku, a ve výroku pod bodem III se zrušují a věc se v tomto rozsahu vrací Okresnímu soudu v Kroměříži k dalšímu řízení, ve zbytku se dovolání odmítá.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Kroměříži rozsudkem ze dne 23. května 2008, č. j. 6 C 242/2007-105, uložil prvnímu žalovanému, aby zaplatil žalobkyni částku 118 405 Kč s příslušenstvím (výrok pod bodem I), zamítl návrh na zaplacení částky 118 405 Kč s příslušenstvím vůči druhé žalované (výrok pod bodem II) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky pod body III a IV).

Soud prvního stupně zjistil, že žalobkyně uzavřela s prvním žalovaným dne 8. 1. 2007 smlouvu o zprostředkování koupě pozemku parc. č. 2236/4, orná půda, v katastrálním území Holásky. V článku 6 smlouvy bylo sjednáno, že zprostředkovatel má nárok na provizi i v případě, že do dvanácti měsíců po skončení účinnosti smlouvy zájemce nebo osoba mající vztah k zájemci uzavře smlouvu ohledně nabídnuté nemovitosti. Soud vzal za prokázané, že žalobkyně nejprve zajistila prvnímu žalovanému provedení prohlídky předmětné nemovitosti, poté vypracovala návrh kupní smlouvy týkající se této nemovitosti, kde prodávající byla společnost D. ENGINEERING spol. s r. o. a kupujícími oba žalovaní, posléze svolala jednání, kterého se zúčastnili odpovědný zástupce prodávajícího, oba žalovaní i zástupci žalobkyně. Předmětem tohoto jednání mělo být uzavření kupní smlouvy na uvedenou nemovitost. Dále bylo zjištěno, že dne 15. 2. 2007 byla mezi žalovanými jako kupujícími a společností D. ENGINEERING spol. s r. o. jako prodávající uzavřena kupní smlouva, která je obsahem zásadně totožná s návrhem kupní smlouvy, který vypracovala žalobkyně, přičemž právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastaly dnem 26. 2. 2007.

Soud prvního stupně dovodil, že zprostředkovatelská smlouva se nevztahuje na druhou žalovanou, neboť ta ji nepodepsala, přičemž nejde o obstarávání běžných záležitostí rodiny ve smyslu ustanovení § 21 odst. 2 zákona o rodině. Smlouva je platná, protože se netýká obvyklé správy majetku náležejícího do společného jmění manželů podle ustanovení § 145 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), jelikož na jejím základě se nenabývá majetek do společného jmění manželů. Soud

prvního stupně dále dovodil, že smlouva není neplatná ani ve smyslu § 262 odst. 1 obchodního zákoníku (dále jen „obch. zák.“), jelikož volba obchodního zákoníku nevede ke zhoršení právního postavení prvního žalovaného, který není podnikatelem.

Soud prvního zkoumal, zda žalobkyně vyvinula podle ustanovení § 642 obch. zák. činnost směřující k tomu, aby první žalovaný jako zájemce měl příležitost uzavřít kupní smlouvu se společností D. ENGINEERING spol. s r. o. jako majitelkou předmětného pozemku. Na základě zjištěného skutkového stavu soud dovodil, že žalobkyně splnila svou povinnost vyplývající pro ni z předmětné smlouvy o zprostředkování koupě nemovitosti.

Dále soud prvního stupně dovodil, že v souladu s § 651 obch. zák. a článkem 6 zprostředkovatelské smlouvy vznikl zprostředkovateli nárok na provizi ve výši 118 405 Kč, jelikož k uzavření kupní smlouvy, která je zásadně totožná s návrhem kupní smlouvy od žalobkyně, došlo do jednoho roku od 8. 1. 2007, kdy byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva mezi žalobkyní a prvním žalovaným.

O příslušenství pohledávky bylo rozhodnuto tak, že první žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni úroky z prodlení od 1. 2. 2007 do zaplacení z předmětné peněžní částky, protože ode dne 1. 2. 2007 byl v prodlení s úhradou provize, neboť návrh kupní smlouvy byl žalobkyní vypracován a předložen k podpisu již dne 18. 1. 2007.

K odvolání prvního žalovaného Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 8. prosince 2009, č. j. 47 Co 225/2008-144, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku pod bodem I v části, v níž bylo prvnímu žalovanému uloženo zaplatit žalobkyni částku 118 405 Kč s 9,75% úroky z prodlení od 13. 10. 2007 do 31. 12. 2007, s 10,5% úroky z prodlení od 1. 1. 2008 do 30. 6. 2008, s 10,75% úroky z prodlení od 1. 7. 2008 do 31. 12. 2008, s 9,25% úroky z prodlení od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009, s 8,5% úroky z prodlení od 1. 7. 2009 do 8. 12. 2009 a dále od 9. 12. 2009 do zaplacení s úroky z prodlení ročně ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou k prvnímu dni každého kalendářního pololetí, v němž prodlení prvního žalovaného trvá, zvýšené o sedm procentních bodů (výrok pod bodem I), rozsudek soudu prvního stupně ve výroku pod bodem I v části, ve které bylo prvnímu žalovanému uloženo zaplatit žalobkyni 9,5% úroky z prodlení z částky 118 405 Kč od 1. 2. 2007 do 30. 6. 2007, 9,75% úroky z prodlení z částky 118 405 Kč od 1. 7. 2007 do 12. 10. 2007, změnil tak, že žaloba se v tomto rozsahu zamítá (výrok pod bodem II), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky pod body III a IV).

Odvolací soud zopakoval dokazování některými listinami a ztotožnil se se skutkovým stavem zjištěným soudem prvního stupně.

Dospěl k závěru, že volba obchodního zákoníku ve smyslu § 262 odst. 1 obch. zák. učiněná ve zprostředkovatelské smlouvě nesměřuje ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, a tudíž ji nelze posoudit jako neplatnou. Účastníci ve smlouvě dojednali ve smyslu § 644 obch. zák., že nárok na provizi vzniká zprostředkovateli až uzavřením smlouvy, jež je předmětem zprostředkování (tedy shodně se zákonnou úpravou vzniku práva na odměnu v zákoníku občanském), a proto volba obchodního zákoníku nevede ke zhoršení postavení prvního žalovaného.

Ze skutkových zjištění vyplývá, že smlouva o zprostředkování byla uzavřena dne 8. 2. 2007 (správně 8. 1. 2007). Již dne 18. 1. 2007 se však konala žalobkyní zprostředkovaná schůzka žalovaných s vlastníky pozemku, kde byl předložen žalobkyní zpracovaný návrh kupní smlouvy o prodeji nemovitosti, která měla být toho dne uzavřena. Z dopisu prvního žalovaného ze dne 29. 1. 2007 vyplynulo, že kupní smlouvu s vlastníkem neuzavřel, protože prodej byl údajně podmiňován uzavřením další smlouvy s prodávající společností, a to o výstavbě rodinného domu na pozemku. Provedeným dokazováním bylo zjištěno, že vlastník pozemku měl zájem pro žalované zajistit výstavbu rodinného domu na prodávané nemovitosti, avšak nebyla to podmínka uzavření kupní

smlouvy.

Odvolací soud dovodil, že nárok na zaplacení provize ve smyslu článku IV bodu 6 zprostředkovatelské smlouvy mohl vzniknout jen tehdy, pokud k uzavření kupní smlouvy došlo přičiněním žalobkyně. K tomu došlo, jelikož shodná smlouva mohla být uzavřena již na schůzce konané dne 18. 1. 2007.

Podle článku IV bodu 3 smlouvy byla provize splatná na výzvu učiněnou zprostředkovatelem. V řízení nebylo prokázáno, že by byl první žalovaný vyzván k zaplacení provize dříve než samotnou žalobou, proto odvolací soud přiznal žalobkyni právo na zaplacení úroků z prodlení ode dne doručení žaloby prvnímu žalovanému, tj. 12. 10. 2007. Ve zbytku žalované příslušenství zamítl.

Rozsudek odvolacího soudu napadl první žalovaný dovoláním. Jeho přípustnost zakládá na § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Za otázky zásadního právního významu dovolatel považuje následující:
a) zda uzavření smlouvy o zprostředkování fyzickou osobou, která není podnikatelem, podle úpravy upravující smluvní typ o zprostředkování v obchodním zákoníku zhoršuje právní postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem, oproti úpravě smlouvy o zprostředkování obsažené v občanském zákoníku;
b) posouzení výkladu ustanovení § 642 obch. zák., když odvolací soud vyložil toto ustanovení v rozporu s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4604/2007 a vyložil ho chybně ve smyslu § 774 obč. zák.

Dovolatel uplatnil dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tj. nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem. Namítl, že smlouva o zprostředkování je neplatná, a to s poukazem na § 262 odst. 1 obch. zák., jelikož volba obchodního zákoníku vedla ke zhoršení jeho právního postavení. Odvolací soud otázku zhoršení právního postavení prvního žalovaného neposuzoval komplexně, ale ke srovnání použil pouze ustanovení § 642, § 644 a § 645 obch. zák. a ustanovení § 774 a 775 obč. zák. Odvolací soud zejména nezhodnotil, zda aplikace § 651 obch. zák. nezhoršuje právní postavení prvního žalovaného.

Dovolatel je názoru, že nárok na provizi podle článku IV odst. 6 smlouvy o zprostředkování by mohl žalobkyni vzniknout jen tehdy, pokud po dobu trvání smlouvy řádně vykonávala činnost směřující k obstarání příležitosti uzavřít kupní smlouvu. Jinak by ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 1. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4604/2007, stačilo jen „seznámit jednající osoby“, a pokud by tyto osoby ve sjednané době po skončení účinnosti zprostředkovatelské smlouvy uzavřely kupní smlouvu na předmětnou nemovitost, pak by museli zaplatit provizi, ačkoli by zprostředkovatel svoji činnost směřující k obstarání příležitosti uzavřít kupní smlouvu neprováděl řádně nebo v podstatě vůbec.

Dle prvního žalovaného žalobkyně porušila své povinnosti podle § 643 obch. zák. tím, že nesdělila prvnímu žalovanému informace podstatné pro jeho rozhodnutí o uzavření kupní smlouvy před schůzkou dne 18. 1. 2007. Ani prodávajícímu žalobkyně nesdělila okolnosti, za kterých se měl pozemek prodat. Tímto chováním žalobkyně způsobila skutečnost, že k podpisu kupní smlouvy, ani k projednání návrhu nedošlo. První žalovaný neměl možnost se s návrhem smlouvy seznámit. Od 18. 1. 2007 do 31. 1. 2007 již žalobkyně žádnou zprostředkovatelskou činnost k uzavření kupní smlouvy neučinila. Proto dne 29. 1. 2007 zaslal první žalovaný žalobkyni dopis, ve kterém ji žádá o vrácení zaplacené zálohy za provizi.

Pokud odvolací soud odůvodnil přičinění zprostředkovatele k uzavření kupní smlouvy dne 15. 2. 2007 tím, že byla uzavřena totožná verze smlouvy, kterou žalobkyně vyhotovila, nelze to dávat k tíži prvnímu žalovanému. První žalovaný se s původním návrhem neseznámil, návrh smlouvy k podpisu dne 15. 2. 2007 připravil Ing. Daněček jako jednatel prodávající společnosti.

Dovolatel je přesvědčen, že žalobkyni nárok na provizi nevznikl, neboť žalobkyně nesplnila své povinnost vyplývající ze smlouvy o zprostředkování. Z toho důvodu první žalovaný navrhl, aby Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrátil Okresnímu soudu v Kroměříži k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání namítla, že dovolání není ve smyslu § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustné. Z toho důvodu se žalobkyně nevyjadřovala k námitkám dovolatele, které směřovaly do skutkových zjištění soudu prvního a druhého stupně, jelikož v případě dovolání přípustného podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. toto není způsobilým dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Žalobkyně uvedla, že použitím obchodního zákoníku nemohlo dojít ke zhoršení právního postavení prvního žalovaného, neboť podmínky vzniku nároku na zaplacení provize byly sjednány přímo ve smlouvě o zprostředkování v článku IV odst. 6. K možnosti sjednat si odlišně nárok na vznik provize se Nejvyšší soud vyjádřil v rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 696/2008.

Žalobkyně připomíná, že i kdyby bylo ujednání o volbě obchodního zákoníku shledáno neplatným, nezpůsobilo by to v žádném případě neplatnost celé smlouvy o zprostředkování.

Žalobkyně navrhla, aby Nejvyšší soud dovolání jako nepřípustné odmítl.

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno ve lhůtě stanovené v § 240 odst. 1 o. s. ř. oprávněnou osobou zastoupenou advokátem, nejprve posuzoval, zda je dovolání přípustné.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

V rozsahu, ve kterém dovolání směřuje proti rozsudku odvolacího soudu ve výroku pod bodem II, jímž odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně co do části úroků z prodlení tak, že žalobu zamítl, je subjektivně nepřípustné (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999, sp. zn. 20 Cdo 1760/98, uveřejněné v časopise Soudní judikatura, číslo 1, ročník 2000, pod číslem 7, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. června 2004, sp. zn. 29 Odo 198/2003, dostupné na webových stránkách Nejvyššího soudu), jelikož tímto zamítavým výrokem odvolacího soudu nemohla být prvnímu žalovanému způsobena žádná újma, jež by byla odstranitelná zrušením rozhodnutí odvolacího soudu.

Jelikož dovolání proti výroku rozsudku odvolacího soudu pod bodem II směřuje proti rozhodnutí, proti němuž není tento mimořádný opravný prostředek přípustný, Nejvyšší soud podle § 243b odst. 5 věty první a § 218 písm. c) o. s. ř. dovolání v tomto rozsahu odmítl.

Ve zbývajícím rozsahu přichází v úvahu přípustnost dovolání za podmínek uvedených v § 237 odst. 1 písm. b) a písm. c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. O takový případ se v dané věci nejedná, dovolání tedy může být přípustné pouze podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Přípustnost dovolání podle tohoto ustanovení je dána tehdy, pokud dovolání není přípustné podle písmena b) tohoto ustanovení a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Podle § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu zásadní právní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je soudy rozhodována rozdílně,

nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak; k okolnostem uplatněným dovolacími důvody podle § 241a odst. 2 písm. a) a § 241a odst. 3 o. s. ř. se nepřihlíží.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání je podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustné, neboť právní otázka, zda dohoda stran, kterou podřídily jejich závazkový vztah podle ustanovení § 262 odst. 1 obch. zák. úpravě obchodního zákoníku, směřuje nezhoršení právního postavení prvního žalovaného jakožto nepodnikatele, nebyla dosud dovolacím soudem řešena.

Dovolání je i důvodné.

V dané věci dospěl odvolací soud k závěru, že tato dohoda ke zhoršení právního postavení prvního žalovaného nesměřuje. Při své úvaze vycházel z porovnání vzniku práva na odměnu zprostředkovatele u zprostředkovatelské smlouvy podle občanského a obchodního zákoníku, konkrétně z porovnání ustanovení § 642, § 644 a § 645 obch. zák. a § 774 a § 775 obč. zák. Odvolací soud shledal rozdíl mezi těmito smluvními typy v občanském a obchodním zákoníku v otázce vzniku práva na odměnu. Podle občanského zákoníku vzniká nárok zprostředkovateli na odměnu, pokud zájemce uzavřel se třetí osobou zprostředkovávanou smlouvu, a to přičiněním zprostředkovatele, zatímco podle obchodního zákoníku je možné, aby zprostředkovateli vznikl nárok na odměnu i při zajištění reálné a možné příležitosti uzavřít vymezenou smlouvu. Uzavřel však, že pokud si ovšem účastníci ve smlouvě dojednali ve smyslu § 644 obch. zák., že nárok na provizi vzniká zprostředkovateli až uzavřením smlouvy, jež je předmětem zprostředkování (tedy shodně se zákonnou úpravou vzniku práva na odměnu v zákoníku občanském), nevedla volba obchodního zákoníku ke zhoršení postavení prvního žalovaného.

Jak je z výše uvedeného patrné, odvolací soud posuzoval otázku možného zhoršení právního postavení osoby, která není podnikatelem (§ 262 odst. 1 obch. zák.), pouze s ohledem na splnění povinností zprostředkovatele nezbytných ke vzniku práva na odměnu, nikoli v celém kontextu dopadu úpravy občanského či obchodního zákoníku na daný právní vztah.

Mimo výše uvedeného je jedním ze základních rozdílů úpravy zprostředkovatelské smlouvy podle občanského a obchodního zákoníku existence ustanovení § 651 obch. zák., podle něhož vzniku práva zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku smlouvy o zprostředkování je s třetí osobou uzavřena smlouva, popřípadě splněna smlouva, na kterou se vztahovala jeho zprostředkovatelská činnost (Obdobně je formulován článek IV bod 6 smlouvy o zprostředkování, podle něhož má žalobkyně nárok na provizi i v případě uzavření zprostředkovávané smlouvy datu 31. 1. 2007, tj. po dni ukončení smlouvy, k čemuž v posuzovaném případě došlo.).

Občanský zákoník v úpravě zprostředkovatelské smlouvy žádné ustanovení obdobné § 651 obch. zák. neobsahuje. Podle § 2 odst. 3 obč. zák. si účastníci občanskoprávních vztahů mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Z toho vyplývá, že i v případě zprostředkovatelské smlouvy je možné za splnění uvedených podmínek vzájemná práva a povinnosti upravit odchylně od zákona. Ovšem podle ustanovení o ochraně spotřebitele, konkrétně podle § 55 obč. zák., se smluvní ujednání spotřebitelských smluv nemohou odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se zejména nemůže vzdát práv, které mu zákon poskytuje, nebo jinak zhoršit své smluvní postavení.

Při zkoumání, zda volba obchodního zákoníku mohla vést ke zhoršení právního postavení prvního žalovaného, nelze vycházet pouze ze srovnání dopadů základních ustanovení obou smluvních typů, je třeba přihlížet k celkovému kontextu právní úpravy daného smluvního typu v obou kodexech, včetně právní úpravy spotřebitelských smluv.

Jak shora uvedeno, podle ustanovení § 651 obch. zák. vzniku práva zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku smlouvy o zprostředkování je s třetí osobou uzavřena smlouva, popřípadě splněna smlouva, na kterou se vztahovala jeho zprostředkovatelská činnost. Občanský zákoník takové ustanovení neobsahuje a uzavření takové dohody v režimu občanského zákoníku je nutné posoudit jako smluvní ujednání, jímž se strany odchýlily od občanského zákoníku v neprospěch spotřebitele, tj. ujednání v rozporu s § 55 obč. zák. Na základě toho je nutné dospět k závěru, že volba obchodního zákoníku pro regulaci zprostředkovatelské smlouvy uzavřené s fyzickou osobou v postavení spotřebitele směřuje ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem. Volba obchodního zákoníku je proto podle § 262 odst. 1 obch. zák. neplatná a zprostředkovatelská smlouva se tedy řídí občanským zákoníkem. Právní posouzení této otázky odvolacím soudem je tudíž nesprávné [§ 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.].

Dovolatel dále namítl, že žalobkyně neprovozovala činnost směřující k uzavření smlouvy řádně, jelikož mu nesdělila informace podstatné pro jeho rozhodnutí o uzavření kupní smlouvy před schůzkou dne 18. 1. 2007; konkrétně se jednalo o okolnosti, za kterých se měl pozemek prodat. Dovolací soud připomíná, že při posuzování dovolání přípustného podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je vázán skutkovými zjištěními, které učinily soudy v předcházejícím řízení. V rámci dovolacího přezkumu je nucen z nich vycházet a nemůže je přezkoumávat. Dovolatel tvrdí, že mu zprostředkovatel nesdělil podstatné okolnosti prodeje pozemku (požadavek prodávajícího, aby výstavbu rodinného domu pro žalovaného zajišťovala společnost D. ENGINEERING spol. s r. o.). Toto tvrzení dovolatele je v rozporu se skutkovým zjištěním odvolacího soudu, jímž je dovolací soud vázán, tj. že vlastník pozemku měl zájem pro žalované zajistit výstavbu rodinného domu, avšak nebyla to podmínka uzavření kupní smlouvy. Pokud tedy zprostředkovatelka zajistila prvnímu žalovanému provedení prohlídky předmětných nemovitostí, zpracovala návrh kupní smlouvy na předmětnou nemovitost a zprostředkovala schůzku žalovaných s majiteli pozemku na den 18. 1. 2007, na níž mělo dojít k podpisu kupní smlouvy, pak nelze než dovodit, že žalobkyně plnila řádně své povinnosti zprostředkovatele a bez přičinění žalobkyně by k uzavření smlouvy mezi žalovanými a vlastníkem pozemku nedošlo.

V dalším řízení soud neopomine posoudit, zda došlo k zániku smlouvy ke dni 31. 1. 2007, resp. ke dni uzavření smlouvy mezi vlastníkem pozemku a žalovanými (15. 2. 2007) či nikoli. Tento závěr bude mít vliv na posouzení vzniku nároku na zaplacení odměny zprostředkovateli za uzavření smlouvy dne 15. 2. 2007. Posouzení zániku či trvání zprostředkovatelské smlouvy je nutné provést za situace, kdy se neuplatní § 650 obch. zák., podle něhož smlouva o zprostředkování zaniká, jestliže smlouva, jež je předmětem zprostředkování, není uzavřena v době určené ve smlouvě o zprostředkování. Není-li tato doba takto určena, může kterákoli strana smlouvu ukončit tím, že to oznámí druhé straně.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní posouzení odvolacím soudem je nesprávné. Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu v rozsahu, v němž je dovolání proti němu přípustné, jakož i v závislých výrocích o náhradě nákladů řízení [srov. § 242 odst. 2 písm. b) o. s. ř.] podle ustanovení § 243b odst. 2 části věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 o. s. ř. v odpovídajícím rozsahu zrušil i rozsudek soudu prvního stupně a věc mu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení.

(zdroj: www.nsoud.cz)

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)